

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme

Département de l'Aisne

Commune de **CORBENY**

C  
O  
N  
C  
E  
R  
T  
A  
T  
I  
O  
N

### Synthèse du diagnostic territorial



Groupe i2d

**GEOGRAM**

Urbanisme &  
Environnement

16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél : 0326503686  
E-mail : [bureau.etudes@geogram.fr](mailto:bureau.etudes@geogram.fr)  
Site internet : [www.geogram.fr](http://www.geogram.fr)

## 1.1. Situation administrative, géographique et intercommunalité

- **Département / région** : Aisne (02), région Hauts-de-France.
- **Arrondissement** : Laon.
- **Canton** : Villeneuve-sur-Aisne.
- **Code INSEE / CP** : 02215 / 02820.
- **Superficie** : 15,2–15,23 km<sup>2</sup>
- **Densité 2022** : 55,7 hab/km<sup>2</sup>
- **Population municipale 2022** : 849 habitants (+10,7 % vs 2016)

### Intercommunalité :

- Corbeny appartient à la **Communauté de communes du Chemin des Dames (CCCD)**, 30 communes, siège à Craonne.
- En aire d'attraction, Corbeny est une **commune de la couronne de Reims** (fonctionnement fort en déplacements domicile-travail vers les pôles extérieurs).

### Contexte géographique :

- Bourg rural situé au centre du département de l'Aisne, à ~18,5 km de Laon, à ~3,7 km de Craonne.
- Relief ondulé, sols sablonneux/argileux **favorables à toutes les cultures** ; territoire sans grand cours d'eau interne mais dans le bassin de l'Ailette/Oise.
- Paysage typique de la **Champagne crayeuse – Chemin des Dames**, alternance de grandes cultures et de boisements.

### Documents d'urbanisme :

- La commune dispose d'une **carte communale**, qui a montré ses limites pour accompagner le développement.
- La commune a engagé l'**élaboration d'un PLU** pour :
  - conforter son rôle de bourg principal au sein de la CCCD,
  - organiser le développement de l'habitat et la mixité,
  - encadrer la consommation foncière via des OAP,
  - adapter les équipements.

## 1.2. Démographie récente, structure par âge, ménages et projection 2035

### 1.2.1. Évolution démographique (focus 10–20 ans)

Quelques repères (sources Insee et sites de réutilisation) :

- 1968 : 517 hab.
- 1975 : 495 hab.
- 1982 : 578 hab.
- 1990 : 591 hab.
- 1999 : 632 hab.
- 2007 : 702 hab.
- 2014 : ~738 hab.
- 2016 : ≈ 767 hab. (reconstitué à partir du taux annuel moyen Insee 2016-2022 de +1,7 %)
- 2022 : 849 hab.

#### Lecture :

- **Croissance forte depuis les années 1990**, particulièrement entre 2014 et 2022 (+ ~110 hab. en ~8 ans), tirée par :
  - attractivité résidentielle (solde migratoire +2,6 %/an contre solde naturel – 0,9 %/an sur 2016-2022)
  - ouverture de nouveaux logements après la mise aux normes eau/assainissement (lotissement, pavillonnaire).

### 1.2.2. Structure par âge (2022)

**Tranche d'âge    Effectif    Part de la population**

Moins de 15 ans	173	21,1 %
15–29 ans	123	15,0 %
30–44 ans	183	22,3 %
45–59 ans	142	17,3 %
60–74 ans	122	14,9 %
75 ans et +	76	9,3 %

#### Profil :

- Commune **relativement jeune** pour un bourg rural : 21 % de moins de 15 ans (vs 16,8 % moyenne nationale) et plus de 22 % de 30–44 ans.

- Part des **seniors (60 ans et +)** : ~24,2 %, proche de la moyenne, mais la tranche 60–74 ans est modérée, ce qui laisse présager un **vieillissement à horizon 10–15 ans**.

### 1.2.3. Ménages, taille moyenne et mobilité résidentielle

- **Nombre de ménages 2022** : 325 (Insee RP2022).
  - **Population des ménages** : 792 personnes → taille moyenne ≈ **2,44 pers./ménage**.
  - **Ancienneté d’emménagement (LOG T6/T6bis, 2022)** :
    - Moins de 2 ans : 8,3 % des ménages
    - 2–4 ans : 19,8 %
    - 5–9 ans : 17,6 %
    - 10 ans ou plus : 54,3 %
- Et en détail (LOG G2) :
- 10–19 ans : 19,4 %
  - 20–29 ans : 12,7 %
  - 30 ans ou plus : 22,2 %

#### Lecture :

- **Forte stabilité résidentielle** (plus de la moitié des ménages en place depuis ≥10 ans), mais un tiers renouvelé depuis moins de 10 ans, ce qui traduit un **renouvellement progressif** compatible avec une croissance démographique continue.

## 1.3. Parc de logements, vacance, âge du bâti, occupation

### 1.3.1. Volume et structure du parc (RP2022)

- 1968 : 165 logements → 2016 : 329 → 2022 : 361
- **2022 :**
  - Ensemble des logements : **361**
  - Résidences principales : **325**
  - Résidences secondaires / occasionnels : **9**
  - Logements vacants : **27**

Part relative (LOG T1bis/Comparateur) :

- Résidences principales : **90,1 %**
- Résidences secondaires : 2,5 %
- Logements vacants : **7,4 %**

### Typologie

- 94,5 % de **maisons** (341/361)
- 4,7 % d'**appartements**
- Bâti très largement individuel pavillonnaire.

### 1.3.2. Taille, confort et indice de peuplement

- **Nombre moyen de pièces (LOG T4) :** 5,0 pièces/logement principal (5,1 en maison / 3,1 en appartement).
- **Taille des logements (LOG T3, 2022) :**
  - 1-2 pièces : 2,1 %
  - 3 pièces : 12,6 %
  - 4 pièces : 25,3 %
  - 5 pièces ou + : 59,9 %
- **Indice de peuplement (LOG T4bis) – 2022 :**
  - Suroccupation modérée : 1,5 %
  - Suroccupation accentuée : 0 %

- Sous-occupation modérée : 15,4 %
- Sous-occupation accentuée : 30,8 %
- Sous-occupation très accentuée : 44,6 %

### Lecture :

- **Taux de sur-occupation très faible**, parc confortable.
- Sous-occupation très importante (près des 3/4 sous-occupés), logique avec un parc anciennement construit pour des familles nombreuses et un **vieillissement in situ**.

### 1.3.3. Âge des logements

LOG T5 – Résidences principales par période d'achèvement (2022) :

- Avant 1919 : 3,5 % (11 logements)
- 1919–1945 : 16,8 %
- 1946–1970 : 14,9 %
- 1971–1990 : 26,0 %
- 1991–2005 : 15,6 %
- 2006–2019 : 23,2 %

### Lecture :

- Parc **relativement équilibré**, avec deux creux : très ancien (peu de pré-1919) et faible production récente post-2019 (logique, RP2022 ne couvre pas 2020+).
- Pic de construction 1970–1990, puis reprise nette 2006–2019 : cela correspond aux lotissements récents et à l'extension du bourg après levée du gel des PC (STEP et eau aux normes).

### 1.3.4. Statut d'occupation et mobilité

LOG T7 – 2022 :

- Propriétaires occupants : **72,2 %** (235 ménages, 557 personnes, ancienneté moyenne 20,8 ans).
- Locataires : **25,3 %** (82 ménages, 217 personnes, ancienneté 7,1 ans).

- dont logement HLM loué vide : 7,1 % des résidences principales (23 logements).
- Logés gratuitement : 2,5 %.

### **Enjeux logement :**

- Parc dominé par la **propriété occupante individuelle de grande taille**, peu de petits logements.
- Marché locatif réduit mais non négligeable, présence de **locatif social**.
- Sous-occupation très forte → enjeu de **mobilisation du parc existant** (adaptation au vieillissement, division, réhabilitation) plutôt que de la seule extension.

## 1.4. Emploi, activités locales, déplacements domicile/travail

### 1.4.1. Emploi et chômage

- **Emplois au lieu de travail (commune) 2022** : 280, dont 84,9 % salariés.
- **Variation annuelle 2016–2022** : +1,9 %/an (plus dynamique que la moyenne nationale +0,9 %).
- **Population ayant un emploi (résidents)** : 386 personnes (15 ans ou +).
- **Taux d'activité 15–64 ans** : 80,1 % (vs 75,2 % France).
- **Taux de chômage 15–64 ans (recensement)** : 7,6 %, proche du niveau national.

#### Statut d'emploi (ACT T1/T2) :

- Salariés : 88 % des actifs occupés
  - 76–79 % en CDI ou fonction publique.
- Non-salariés : 12 % (forte composante agricole, commerces, artisans).

### 1.4.2. Structure des emplois locaux

#### Établissements (Insee, Flores 2023) :

- 22 établissements employeurs fin 2023, dont :
  - 13,6 % industrie,
  - 9,1 % construction,
  - 40,9 % commerce/transports/services,
  - 36,4 % administration, enseignement, santé, action sociale.

#### On retrouve notamment :

- une **maison de retraite (EHPAD / structure médico-sociale)** (extension de 30 à 73 lits après mise en conformité eau-assainissement),
- l'entreprise **Génération 5** (agro-alimentaire/traiteur, forte pourvoyeuse d'emplois locaux),
- des exploitations agricoles céréalières (EARL le Clos, EARL de la Butte des Comtes, etc.).

### 1.4.3. Déplacements domicile/travail

#### Lieu de travail des actifs résidents (ACT T4, 2022) :

- Actifs ayant un emploi : 386 (référence = 100 %)
  - Travaillent **dans la commune** : 72 (18,7 %)
  - Travaillent **dans une autre commune** : 314 (81,3 %)

#### Moyens de transport (ACT G2, 2022)

- Pas de déplacement (travail à domicile) : 6,5 %
- Marche : 6,7 %
- Vélo : 0,3 %
- 2 roues motorisé : 1,0 %
- **Voiture / camionnette : 81,5 %**
- Transports en commun : 4,0 %

#### Lecture :

- Corbeny est un **bourg résidentiel fortement dépendant de l'automobile**, 4/5 des actifs se déplaçant en voiture.
- Forte ouverture vers les **pôles extérieurs (Reims, Laon, bourg voisins)** : 8 actifs sur 10 travaillent hors commune.

### 1.5. Agriculture et espaces agricoles

Corbeny se situe dans la **Champagne crayeuse de l'Aisne**, région de **grandes cultures céréalières et oléoprotéagineuses**.

- En Champagne crayeuse, les exploitations sont majoritairement en **grandes cultures** (blé, orge, colza, betteraves) avec une SAU par exploitation élevée.

En complément, l'annuaire économique recense plusieurs **EARL et sociétés agricoles** installées à Corbeny (culture de céréales, légumineuses, oléagineux, élevages).

#### **Enjeux agricoles :**

- Forte valeur productive des terres → **enjeu de préservation des sols agricoles** dans la planification (limiter l'étalement).
- Structuration en exploitations de taille importante → vulnérabilité aux aléas de marché mais capacité d'investissement.

## 1.6. Équipements et services

### 1.6.1. Équipements communaux

- **Administratif** : mairie, La Poste.
- **Éducation** :
  - École primaire publique .
  - Collège du secteur .
- **Petite enfance** : micro-crèche, relais assistantes maternelles .
- **Santé** : infirmières, pharmacie, ambulances, défibrillateur ; hôpital de Laon à proximité.
- **Sports et loisirs** : terrain de football, salle polyvalente, plusieurs équipements sportifs
- **Socio-culturel** :
  - bibliothèque municipale,
  - salle polyvalente,
  - vie associative dense (clubs de sport, yoga, association culturelle, club seniors...).
- **Commerces & services** :
  - environ 8 commerces et services recensés (boulangerie, restaurant, etc.),
  - présence d'un hôtel-restaurant (Logis du Chemin des Dames).

#### Enjeux :

- Niveau d'équipement **bon pour un bourg de < 1 000 hab.**, mais dépendance aux pôles voisins pour certains services (secondaire, santé spécialisée, grande distribution).
- Risque de **fragilisation des commerces** si la fréquentation se déporte vers Reims/Laon.

## 1.7. Eau potable

### 1.7.1. Organisation et compétence

- **Collectivité organisatrice** : commune de Corbeny.
- **Service** : “Corbeny – eau potable : Corbeny-DSP sa 12/03/25 – P,T,D”, **gestion déléguée**, missions : production, transfert, distribution.
- Corbeny appartient au **bassin Seine-Normandie**.

### 1.7.2. Qualité de l'eau

- **Conformité microbiologique** : **100 % en 2022** (très bon niveau).
- **Conformité physico-chimique** : **75 % en 2022**, contre ~99,5 % en moyenne départementale et régionale.

Cela traduit des **non-conformités ponctuelles** (paramètres physico-chimiques) susceptibles d'induire des recommandations temporaires (sans forcément impliquer un risque sanitaire majeur).

### 1.7.3. Ressource et captages

- La commune dispose de **forages récents réalisés en 2013**, qui ont permis la mise aux normes de l'alimentation en eau potable et la levée du gel des permis de construire.
- Les documents SAGE et études régionales évoquent un état de la ressource **“satisfaisant” pour Corbeny** dans l'évaluation des captages de l'Aisne.

## 1.8. Assainissement

### 1.8.1. Organisation des services

- **Assainissement collectif :**
  - Service “Corbeny – assainissement collectif : Corbeny/régie-C,T,D”
  - Gestion en **régie communale**, missions : collecte, transport, dépollution.
- **Assainissement non collectif (ANC) :**
  - Compétence assurée par la **Communauté de communes du Chemin des Dames**, gestion en délégation.

### 1.8.2. Station d'épuration (STEP) – caractéristiques

- **Type :** station neuve mise en service opérationnelle en 2016 (remplacement d'une lagune obsolète).
- **Capacité : 2 000 équivalents-habitants (EH).**
- **Débit de pointe :** 42 m<sup>3</sup>/h.
- **Normes de rejet :** DBO5, DCO, MES, azote, phosphore (rendements 70–90 % selon paramètres).

Rapporté aux ~850 habitants actuels, la station dispose encore d'une **marge de capacité significative**, cohérente avec un développement démographique raisonnable et une marge d'accueil d'activités.

## 3. Fiche de synthèse des principaux enjeux

### 3.1. Enjeux démographiques et résidentiels

1. **Dimensionner le PLU sur un scénario réaliste** pour éviter la sur-offre de terrains urbanisables.
2. **Rééquilibrer l'offre de logements :**
  - plus de petits logements (T2-T3), habitat intermédiaire, logement locatif (dont social),
  - développer des formes plus denses au cœur de bourg (division, habitat groupé) plutôt que l'étalement.
3. **Accompagner le vieillissement :**
  - adapter le parc existant (accessibilité, plain-pied, salles de bain adaptées),
  - proximité des services et commerces pour les ménages âgés.
4. **Limiter la consommation d'espace agricole** en privilégiant la mobilisation du parc existant (vacance, sous-occupation, friches, dents creuses).

### 3.2. Enjeux économiques, agricoles et de mobilités

1. **Conforter le rôle de bourg centre :**
  - maintenir et renforcer les commerces de proximité,
  - valoriser les emplois existants (logistique, santé, agro-alimentaire) dans le zonage économique.
2. **Organiser l'urbanisation en cohérence avec les activités :**
  - prévenir les conflits de voisinage avec les exploitations agricoles et activités économiques (bruit, odeurs, circulation),
  - localiser le futur habitat hors des zones soumises à de fortes nuisances.
3. **Réduire la dépendance à la voiture :**
  - améliorer les liaisons douces internes (école, commerces, équipements sportifs),
  - réfléchir à des solutions de covoiturage ou d'arrêt de transport en commun à l'échelle intercommunale.

#### 4. Préserver l'économie agricole :

- limiter l'urbanisation des terres de bonne SAU,
- favoriser la compacité des extensions,
- intégrer les chemins agricoles dans la trame de déplacements.

### 3.3. Enjeux équipements, eau-assainissement et environnement

#### 1. Caler le développement urbain sur la capacité des réseaux :

- la STEP permet encore d'accueillir de nouveaux habitants/activités,
- mais les ouvertures à l'urbanisation doivent être séquencées pour maîtriser les coûts d'extension des réseaux.

#### 2. Protéger la ressource en eau :

- intégrer les périmètres de protection de captage dans les documents graphiques du PLU,
- encadrer les usages dans ces périmètres (interdictions de certaines activités, gestion des eaux pluviales).

#### 3. Limiter les coûts de services (eau, assainissement) :

- densifier raisonnablement les nouveaux quartiers pour optimiser les linéaires de réseaux par logement,
- favoriser la réutilisation des réseaux existants (dents creuses, renouvellement urbain).

#### 4. Intégrer les enjeux environnementaux :

- gestion des eaux pluviales à la source (noues, infiltration),
- protection des haies, bosquets, ripisylves (trame verte et bleue locale),
- prise en compte des risques (ruissellements, mouvements de terrain, risques identifiés dans les portails risques / DDT).